

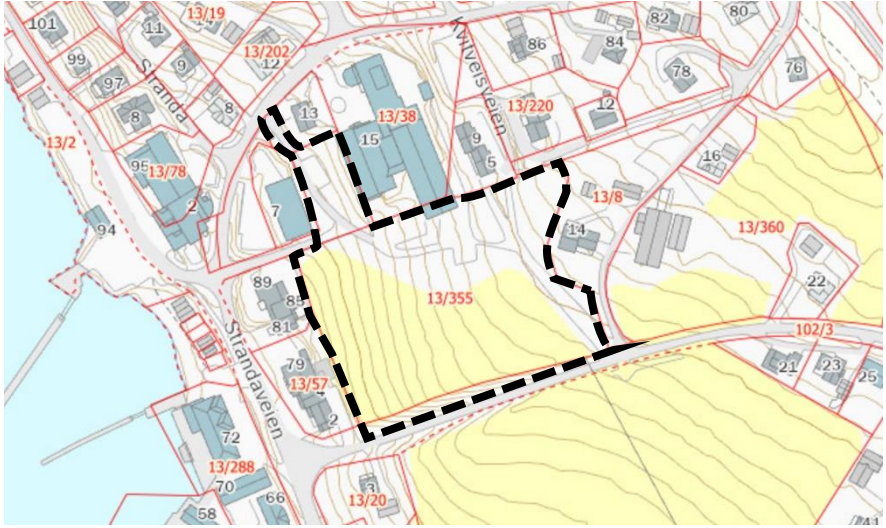
Planinitiativ

Lauvsnes sentrum, gnr 13 bnr 355

Flatanger kommune




Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	12. des. 2024	Planinitiativ (646150-1)	LN	IBS

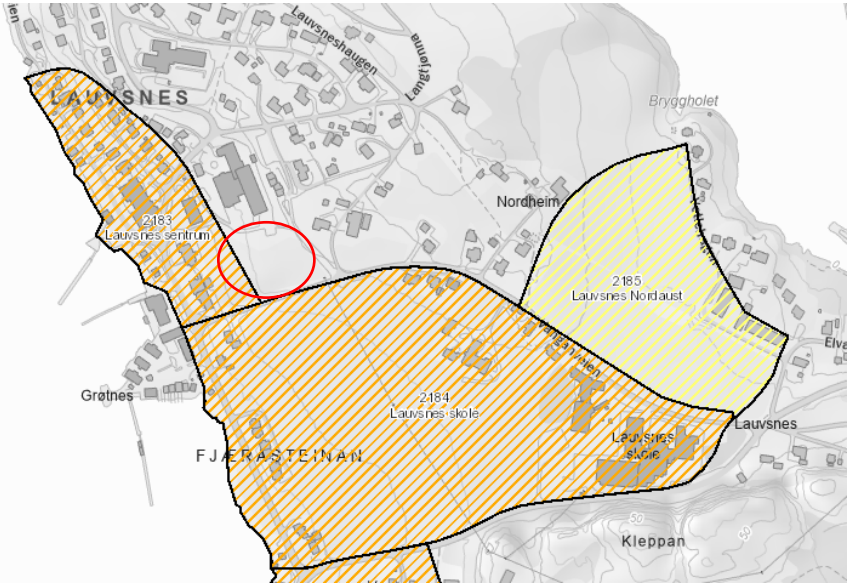
Formelle opplysninger	
Oppdragsgiver/ Forslagsstiller	Flatanger kommune Lauvsneshaugen 25, 7770 Flatanger v/Hilde Tyldum Stordahl
Fagkyndig plankonsulent	Asplan Viak AS, Nordre gate 12, 7011 Trondheim v/ oppdragsleder Ingrid B Sæther
Epost til plankonsulent	IngridB.Sather@asplanviak.no
Planområdet og eiendomsforhold	
Plannavn	Lauvsnes sentrum, gnr 13 bnr 355
PlanID	5049 202501
Planområdets adresse	Gnr 13, Bnr 355 Lauvsneshaugen, 7770 Flatanger
Planområdets størrelse/ avgrensning	<p>Tomta grenser mot det eksisterende pleie- og omsorgstunet og er ca 12 Daa. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som grunnlag for videre prosjektering og utbygging. Forslag til Planavgrensning:</p>  <p>Figur 1: Forslag til planavgrensning.</p> <p><u>Begrunnelse for den foreslåtte planavgrensningen:</u> Arbeidet knytter seg til utvikling av tomta til boligformål (kommunale boliger). Noe vegareal er tatt med for å sikre adkomst til området.</p>
Eierforhold	Planområdet omfatter eiendommen gnr 13 bnr 355, med Flatanger kommune som grunneier. 13/355, 102/3, 13/25 og 16/37 - Flatanger kommune

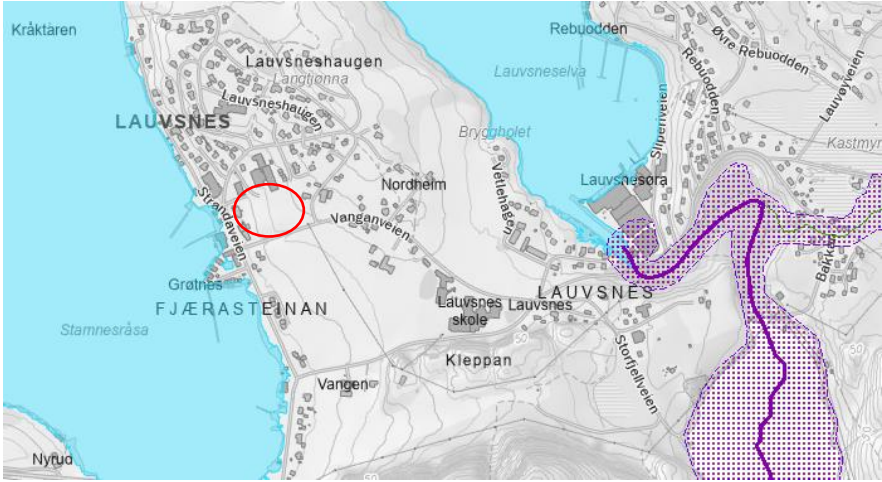
	<p>Kan også komme i berøring med andre grunneiendommer inn mot disse eiendommene. Nye eiendomsgrenser innenfor området bør klarlegges ved senere realisering av prosjektet.</p>
<p><i>Tiltakets virkning utenfor planområde</i></p>	<p>Visuell virkning vil bli dokumentert gjennom enkel 3d-visualisering i plansaken.</p>
<p>Intensjoner med planforslaget</p>	
<p><i>Planens hensikt</i></p>	<p>Planen skal gjennom detaljregulering utvikle planområdet til boliger/boligformål hovedsakelig til den eldre befolkningen uten at dette ekskluderer andre. Boligene skal eies og forvaltes av kommunen. Planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel.</p>
<p><i>Bakgrunn og formål</i></p>	<p>Flatanger kommune ønsker å kunne tilby boliger for et økende antall eldre i befolkningen. Prosjektet gir en mulighet for å skape et nytt og helt unikt bokonsept i Flatanger. Tomta ligger solvendt og fint til, med utsikt mot sjøen. Tomta har god tilgjengelighet til både butikk, bryggeområdet, turområder og helsetilbud. Intensjonen er å utvikle området til et attraktivt og framtidsrettet boligområde sentralt i Lauvsnes sentrum, med vekt på sosial bærekraft.</p>  <p>Figur 2: Tomtas beliggenhet i Lauvsnes sentrum.</p>
<p><i>Planens innhold. Planlagt</i></p>	<p>Planen skal legge til rette for utvikling av et nytt boligområde med tilhørende veier, gangarealer og uteområder. Et særlig fokus på dette med universell utforming, og knytte arealet sammen med alle andre</p>

<p><i>bebyggelse, anlegg og andre tiltak</i></p>	<p>sentrumsfunksjoner. Parkeringsløsning for boligene inngår også i arbeidet. Det er ønskelig å etablere en allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom området.</p>
<p><i>Utbyggingsvolum og bygningsstruktur. Arkitektur, estetikk og kvalitet</i></p>	<p>Omfanget og struktur på bygningsmasse må avklares gjennom reguleringsprosessen.</p> <p>Tomta heller nedover mot sjøen og nye bygg bør tilpasses det fallende terrenget og innordne seg skalaen på omkringliggende bebyggelse. Byggene bør organiseres slik at utsiktskvalitet utnyttes på en god måte. Det er også nærliggende å tenke at man kan jobbe med å skape en stedegen og identitetsskapende arkitektur i prosjektet. Tomtas størrelse gir rom for å etablere et helhetlig nabolag. Prosjektet har, i tillegg til egne funksjoner, som mål å tilføre stedet estetiske kvaliteter. Momenter er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Småskala bebyggelse som er tilpasset Lauvsnes. Etablering av en stedegen strøkskarakter med småhuspreg • Variert boligstruktur, boliger med ett til to soverom • Kvalitet i utforming • Nabolag med gode møteplasser og fellesfunksjoner ute og inne • God terrengtilpasning og grønne kvaliteter • Gode gangforbindelser • Bilparkering og god tilgjengelighet
<p><i>Utnyttelsesgrad og byggehøyder</i></p>	<p>Løsninger er ikke avklart på nåværende tidspunkt, men vil bli konkretisert gjennom planarbeidet.</p> <p>Det tas utgangspunkt i 2-3 etasjer på bebyggelsen pluss sokkel, men byggehøyder må vurderes nærmere i planarbeidet.</p> <p>Det er ønskelig med en fleksibel plan.</p>
<p><i>Antatt plantype (område- eller detaljregulering)</i></p>	<p>Detaljregulering.</p> <p>Tiltaket vurderes å ikke omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger jf. kap. 2, og vurderes heller ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det skal ikke utarbeides planprogram.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grunnforhold skal utredes (fagutredning).

<p>Viktigste reguleringsformål</p>	<p>Bolig og/ eller tjenesteyting med tilhørende uteareal. Kombinert formål kan være aktuelt. Det vil også bli noe areal til samferdselsformål, veg/gangareal og parkeringsløsninger mv.</p>
<p>Status for området</p>	
<p>Forholdet til overordna planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, områdeplan)</p>	<p>Området er uregulert.</p> <p>I Kommuneplanens arealdel for Flatanger kommune 2016-2026 angis området som framtidig Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP1). Faresone for ras og skredfare er angitt for arealer i nedre del av tomta, mot vest (H310_1 Lauvsnes).</p>  <p>Figur 3 Dagens regulering (kommuneplanens arealdel).</p> <p>Generelle bestemmelser i KPA som ansees relevant for området BOP1:</p> <p><u>Skred- og flomfare - krav til dokumentasjon (BPL 11-9 pkt. 5,6 og 8)</u></p> <p>1.1 I områder som er spesielt skredutsatt, i henhold til skredsonkart på skrednett.no, skal det gjennomføres skredfaglig vurdering i tråd med TEK 10 / PBL § 28-1 Sikker byggegrunn mot naturfare. Det henvises til gjeldende forskrift/veileder.</p> <p>Tomta ligger høyere i terrenget enn Kommuneplanens angitte minimumshøyder for havnivå og stormflo.</p>

	<p>Bestemmelser som berører BOP1:</p> <p><i>Byggegrense mot sjø: 80m for BOP1.</i></p> <p><u>Offentlig tjenesteyting</u></p> <p><i>2.4 Arealet BOP1, Lauvsnes, skal disponeres til fremtidig pleie- og omsorgstilbud med eventuelle tilleggsfunksjoner.</i></p> <p><i>2.5 Innenfor BOP1 tillates utvidelse av pleie- og omsorgstunet innenfor en ramme på 35 % BYA. I tillegg kan det opparbeides uteområde til for eksempel sansehage, stier tilrettelagt for handicappede m.m.</i></p> <p><u>Sikrings-, støy- og faresoner (PBL §11-8 a)</u></p> <p><i>7.1 Fare for ras skal utredes før reguleringsplan kan godkjennes og nødvendig sikringstiltak skal utredes og gjennomføres før tillatelse til tiltak jf. §1-6 kan gis. Det skal foreligge geotekniske vurderinger fra fagkyndig, med de nødvendige godkjenninger, på at område har tilfredsstillende stabilitet.</i></p>
<p><i>Planforslagets forhold til gjeldende plan</i></p>	<p>Rammer for området må vurderes i planarbeidet, fram mot et nytt planforslag.</p> <p>Planforslaget vil medføre kommunale boliger i tilknytning til dagens pleie og omsorgssenter. Boligene er i utgangspunktet ikke tenkt som institusjonsformål. Arealbruk for området kan bli endret fra tjenesteyting til boligformål eller kombinerte formål.</p>

Kjente forhold i området	
<p><i>Kjente forhold (natur, kulturminner, grunnforhold m.m.)</i></p>	<p>Natur og friluftsliv</p> <p>Ingen kjente registreringer av naturtyper eller friluftsområder innenfor området. Det er gjort en observasjon av rødlisteart (stær) sørøst på området i 2014.</p> <p>Landbruk</p> <p>Tomta er i dag angitt som fulldyrka jord, jorddekt i AR5 18,8 daa fulldyrka, lettbrukt i markslagslart i NIBIO database.</p> <p>Kulturminner</p> <p>Ingen kjente kulturminner innenfor området i dag eller som nærmeste nabo til området.</p> <p>Det bør tidlig i prosessen innledes dialog med Trøndelag fylkeskommune vedr potensial for funn av ukjente arkeologiske kulturminner.</p> <p>Grunnforhold</p> <p>Tomta ligger delvis innenfor kvikkleiresone 2183 Lauvsnes sentrum og i randsonen av kvikkleiresone 2184 Lauvsnes skole. Grunnforhold og behov for supplerende grunnundersøkelser må avklares som en del av planarbeidet.</p> 
	<p>Figur 4 Kvikkleiresoner (NVE). Planområdet innrignet.</p>

	<p>Forurenset grunn</p> <p>Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor det foreslåtte planområdet iht Miljødirektoratets database for grunnforurensning.</p> <p>Flomsoner</p> <p>Planområdet ligger ikke innenfor registrerte flomsoner eller innenfor areal som berøres av 1000 års stormflo.</p>  <p>Figur 5 Flomsonekart (NVE). Planområdet innringet.</p>
<p>Samfunnssikkerhet</p>	
<p><i>Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planarbeidet?</i></p>	<p>Det vil bli utarbeidet en enkel ROS-analyse på reguleringsplan nivå, med fokus på uønskede hendelser. DSBs veileder, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017), med tilhørende sjekklister, legges til grunn for gjennomføring av ROS-analysen. I forbindelse med ROS-analysen er fokus å avdekke uønskede hendelser som kan ha konsekvens for liv og helse, stabilitet og materielle verdier.</p>
<p><i>Viktige tema i ROS- analysen</i></p>	<p>Etter en gjennomgang av DSBs sjekklister, vurderes følgende tema å være aktuelle i forhold til risiko og sårbarhet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grunnforhold • Overvannsflom
<p>Forholdet til offentlige anlegg og reguleringsforutsetninger</p>	
<p><i>Utløser tiltak behov for utbyggings-</i></p>	<p>Ikke aktuelt.</p>

<i>avtale (på hvilke forhold)?</i>	
<i>Rekkefølgekrav (aktuelle, sannsynlige)</i>	<p>Aktuelle forhold som bør vurderes i planarbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grunnforhold og dokumentasjon • Offentlig/allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom området • Kommunaltekniske anlegg • Energiløsning • Adkomst og parkering <p>Planbestemmelser og rekkefølgekrav skal vurderes i planarbeidet Det er viktig med et realistisk nivå på rekkefølgekrav mtp mulighet for gjennomføring av prosjektet.</p>
Planprosessen	
<i>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte planlegges varslet om planoppstart?</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Statsforvalteren i Trøndelag • Trøndelag Fylkeskommune • Statens Vegvesen • NVE • Sametinget • Mattilsynet • Tensio
<i>Medvirkningsprosess i planarbeidet</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Varsling • Høring av planforslag • Åpent møte i forbindelse med høring av planforslag? • Møte med sektormyndigheter ved behov
Konsekvensutredning	
<i>Antas forslaget å bli omfattet av krav om utarbeidelse av konsekvensutredning (Jfr. forskrift om konsekvensutredninger av</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Geoteknikk og skredfare må utredet i forbindelse med planarbeidet, jfr oppstartsmøtereferat fra Flatanger kommune. • For reguleringsplan «Lauvsnes sentrum, gnr 13 bnr 355» kreves ikke planprogram, jfr avklaring med Flatanger kommune. <p>Tiltaket vurderes å ikke omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger jf. kap. 2, og vurderes heller ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, i henhold til pbl. §§ 4-1 og 4-2.</p>

<p><i>1.7.2017 med vedlegg)?</i></p>	<p>Planforslaget vil hovedsakelig følge intensjoner i arealbruk lagt i overordnet plan, gjennom tilrettelegging for kommunale boliger, nært pleie- og omsorgssenteret. Areal som ønskes regulert er avsatt til tjenesteyting, men arealformålet kan bli differensiert eller endret til bolig eller kombinert formål bolig/ tjenesteyting.</p> <p>Konsekvensene av tiltaket vil framkomme i planforslaget med en oppsummering i planbeskrivelsen.</p>
<p><i>Vurdere behov for supplering av kunnskapsgrunnlag</i></p>	<p>Områdestabilitet må avklares som en del av planarbeidet.</p>
<p>Krav til dokumentasjon</p>	
<p><i>Kommunens krav til dokumentasjon</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reguleringskart i målestokk 1:1000 i farger som pdf-fil. Dersom formatet er større enn A3, sendes også papirkopi. Plankartet skal utarbeides i samsvar med Miljøverndepartementets veileder for framstilling av planer. - Digitalt plankart som SOSI-fil i henhold til nasjonal produktspesifikasjon. - ROS-analyse, jfr pbl. § 4-3. <p>Det skriftlige materialet sendes inn elektronisk.</p>
<p>Spesielle forhold</p>	
<p><i>Spesielle forhold- eks politiske vedtak, forhistorie mv.</i></p>	<p>Ingen spesielle forhold som vi kjenner til.</p>

Kilder

Skisseplan Lauvsnes, Asplan Viak 2024

Flatanger kommunes nettsider og kartportal [Flatanger kart](#)

Naturbase [Naturbase: Natur og miljø på kart - miljodirektoratet.no](#)

Aktsomhetskart for kvikkleireskred [KVIKKLEIRESKREDFARE](#)

Riksantikvarens database for kulturminner, Askeladden <https://askeladden.ra.no/>

Referat fra oppstartsmøte 02.12.2024, Flatanger kommune



asplan viak